

高配建 低溢价 宽资金 “地王”是这样炼成的

□本报记者 张敏

随着孙河新“地王”的诞生,短短一个月内,京城“地王”连续两次被刷新,且两宗“地王”单价均在4万元/平方米以上,孙河地块楼面价甚至达4.4万元/平方米。在4万元的水平上,如此高的“地王”频率,为历年来所罕见。

自去年7月万柳“地王”诞生以来,北京“地王”的门槛就被抬到4万元水平。按照当前趋势,地价涨势不会就此打住。一线城市的地价凭什么那么贵?“地王”的诞生究竟有何逻辑?业内人士认为,制度设计中的高配建、低溢价,以及房企资金链宽裕,成为催生“地王”的重要因素。未来一段时间,这将继续成为“地王”频出的推手。

成本转嫁产生“地王”

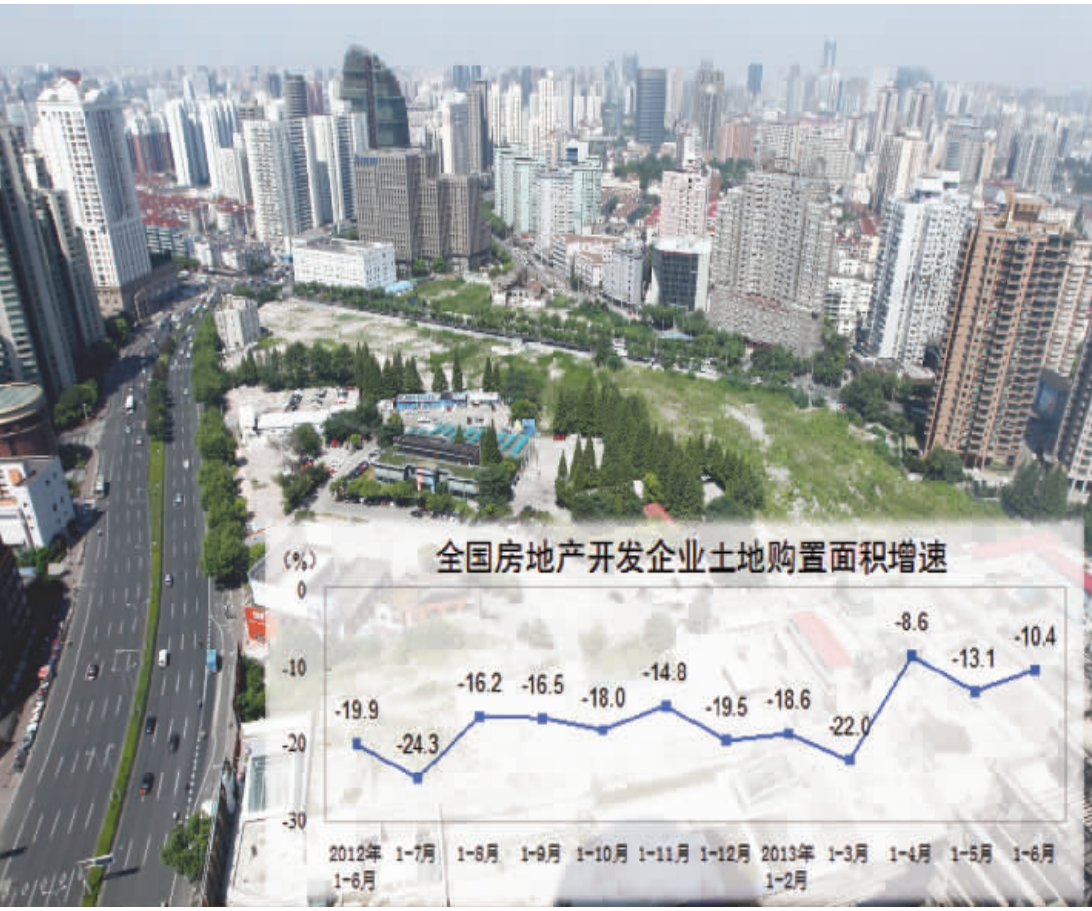
孙河地块虽然成为新科“地王”,但其计算方式并不为外界所熟知。一些业内人士表示,按照23.6亿元的总价和不超过8.17万平方米的建筑面积计算,单价应在28900元/平方米。这一价格不足以成为“地王”。

开发商则有着另外一套算法:按照33000平方米公租房的配建规模,以及6500元/平方米的政府回购价格计算,这部分保障房的成本在2.15亿元。除去上述成本,商品房部分的土地价格为21.45亿元,规划建筑面积约为4.87万平方米,这个价格所体现出的土地单价恰好为4.4万元/平方米。

一位开发商在现场向记者表示,若再算上托幼用地和医院用地部分,商品房用地的楼面价将超过5万元,成本相当高。”

从这种计算方式不难看出,孙河地块之所以成为“地王”,主要原因在于保障房和公建等部分的成本转嫁到商品房地块中,推高了商品房地块单价。按照华远地产董事长任志强之说,配建制度是高地价重要推手。

从近几年土地市场表现来看,任志强所言不无道理。除孙河“地王”之外,本月初成交的“夏家胡同地王”,以及去年的“万柳地王”,均承担了相当部分配建任



上海徐家汇一地块将以175亿元起拍,或问鼎上海新地王 新华社图片 合成/苏振 数据来源:国家统计局

务。而在配建制度推出伊始的2009年,“渠门外15号地”和“广渠路10号地”两宗地王项目,也均承担了配建保障房的任务。

开发商要在北京拿地,就必须接受配建条款。这样一来,保障房部分的利润损失就必须要商品房来承担。”去年曾在北京拿地的某大型房企负责人表示。

事实上,政府部门在推出配建制度时,并没有想到会推高地价。随着保障房建设任务的扩大,政府部门提出将保障房地块与商品房地块捆绑出让的办法,让开发商承担部分建设任务。近几年,北京保障房用地出让和保障房建设任务完成较好,但从高价地频出的现状不难看出,这一政策的副作用正在逐渐发酵。

溢价率锁不住地价上涨

在孙河“地王”的出让中,还有另外一项值得深究的条款:最

高限价——企业报价达到价格上限后,便转入竞争保障房面积的阶段。

业内人士事后分析,如果该地块的价格上限能够有所提高,那么在保障房阶段的竞争就不会过于激烈,其商品房地块的价格也不会攀升至“地王”高位。按照23.6亿元价格,孙河地块的溢价率仅为49.4%。

如今再做这种“复盘”似乎并无意义,但最高限价的设定颇有学问。在孙河地块的价格拍到23亿元时,现场观摩的一位开发商就小声说,“快到上限了。”他手中拿着一张事先做好的表格,在上面填写每一轮报价和相应溢价率、单价等指标。果不其然,短短6轮报价之后,主持人便宣布报价触及孙河地块的价格上限,将进入竞报保障房面积阶段。

按照这位开发商的观点,如果政府部门对一宗土地实施最

高限价,其价格上限通常会会在底价的基础上,上浮接近50%的水平。也即设定价格上限的目的,是要将土地的溢价率控制在50%以内。

为何要做这种设定?知情人士表示,按照国土部的规定,如果一宗土地的溢价率超过50%,国土部便视为“异常交易地块”,并对该地块拿地、付款、开发和销售过程进行全程重点监测。此种最高限价的设定,被认为是对上述监测的规避。

梳理近年来北京土地的溢价率不难发现,溢价率在49%-50%之间的地块占相当比例。今年5月通州台湖一宗土地的出让中,由于并未设置最高限价,结果便使溢价率冲高至230%。

最高限价的设定,对土地成本有着不小影响。除孙河“地王”外,在夏家胡同地块的出让中,政府部门将最高限价“反常地”设定在17.7亿元,使得其溢

价率仅为35%。这也造成企业在竞报保障房阶段频繁出手,使得保障房的配建规模与商品房部分大致相当,并将商品房地价推升至4.2万元/平方米“地王”水平。

钱多地少局面难改

配建政策和最高限价的规定,已经实行了三年多。2011年下半年至2013年间,这种“苛刻”条款曾将不少开发商拒之门外,但从去年下半年开始,房地产企业表现出十足底气。

今年在某一线城市重要地块开拍前,政府部门曾组织业内人士座谈,并称房企拿地热情高涨,制度制约似乎无计可施。

当前房地产企业手中资金充裕确是事实。根据国家统计局数据,1-6月,全国房地产开发企业到位资金57225亿元,同比增长32.1%,增速比1-5月份提高0.1个百分点。业内人士认为,尽管部分房企存在后期高息还贷的压力,但当前房地产行业的资金状况仍处于最好水平。

相比之下,一线城市的土地供应则面临不足窘境。按照官方统计,上半年四个一线城市土地供应量同比大增。但按照任志强的说法,由于此前土地供应偏少,加之保障房用地的挤压,商品房用地实际上是负增长。

在今年的北京土地市场,一宗品质相对较好的地块,动辄迎来十多家竞标者,且大部分是品牌房企。这与前两年经常出现的竞价人数不足以致流标、流拍的情况大相径庭。

业内人士认为,随着广大三四线城市供过于求的风险凸显,大型房企还将继续向一线城市回归,对一线城市土地的需求较强烈。在“钱多地少”的局面下,未来地价还有继续攀高的动力。

值得注意的是,随着土地市场回暖,招标出让方式逐渐减少,以“价高者得”为原则的拍卖出让渐成土地交易主流。多数分析人士认为,在配建制度等的作用下,这势必成为一线城市地价上涨的重要推手。

保监会成立审核委员会 健全保险市场准入退出机制

□本报记者 丁冰

中国证券报记者25日获悉,为健全保险市场准入退出机制、提高审核工作的质量和透明度,保监会日前成立中资保险法人机构准入审核委员会,并制定了相关工作规程。业内人士指出,此举是保险业市场化改革的重要一步,有助于健全保险市场准入退出机制。

保监会主席项俊波在近日召开的保险业深化改革研讨班上表示,保险业市场化改革,该放的要坚决放开,抓紧建立市场化的定价机制、资金运用机制、准入退出机制。业内人士预计,随后寿险业

费率市场化改革、资金运用市场化改革方案也有望出台。

据了解,委员会作为保监会的部门间集体审议机制,主要审核中资保险法人机构的筹建事项。除依法不予受理、暂缓受理和发起人主动撤回申请的情况外,所有有效的中资保险法人机构准入申请均提交委员会审议,以投票方式进行表决,并提出许可或不予许可的审核意见。委员会的审核对象为中资寿险集团(控股)公司和中资保险法人机构,包括财产保险公司、人身保险公司、相互保险公司、专属保险公司、再保险公司以及保险资产管理公司。

河南上市公司 “阳光行”走进平煤股份

□本报记者 王艺君 陈静

7月25日,由河南证监局指导、河南上市公司协会主办的“河南上市公司诚信公约阳光行”第二站活动在平煤股份举行。在现场沟通和交流环节,各方针对公司《诚信公约》履约情况和关心的焦点、热点问题与公司进行了沟通和交流,平煤股份负责人根据公司情况向大家作了认真详细的交流和解答。

平煤股份董事长刘银志表示,此次活动创造了互动交流的

机会,平煤股份一直坚持“内诚于心,外信于人”的理念,将继续按照资本市场法规的有关要求和自律规范的承诺,努力打造公司在资本市场上的良好形象。

河南上市公司诚信公约“阳光行”活动,旨在通过近距离的沟通,使广大投资者更加了解河南上市公司诚信承诺的履行情况,传递河南资本市场正能量。通过此次活

六城市被确定为 首批中美低碳生态试点城市

□本报记者 张敏

来自住房城乡建设部的信息显示,住建部在推动国内低碳生态城市建设过程中,与多个国家合作共建低碳生态试点城市。目前中美双方已经确定河北省廊坊市,山东省潍坊市、日照市,河南省鹤壁市、济源市,安徽省合肥市6座城市为首批中美低碳生态试点城市。住房城乡建设部提出,要通过政策引导、专家咨询、技术支持、人员培训、企业参与等方式,做

好试点城市示范工作。今年下半年,住建部将与德国联邦交通、建设与发展部组织开展中德低碳生态示范城市申报工作,并在中德领导小组指导下,开展中德低碳生态城市示范工作。住建部已与丹麦、加拿大等国家达成低碳生态城市合作意向,将陆续启动相关示范城市的遴选及实施工作。

住建部还将编写具有指导意义且操作性强的低碳生态城市规划方法,并选择试点城市进行应用和评价。

北京拟立法 提高大气污染违法成本

□新华社记者 朱东阳 赵仁伟

针对当前大气污染违法成本普遍偏低的情况,《北京市大气污染防治条例(草案)》明确了加倍处罚、查封等措施,最大限度地增加违法行为成本。草案规定,排放大气污染物超过总量指标的,环境保护行政主管部门除责令停止排污外,还将处以五万元以上五十万元以下罚款,并将超过排放总量指标的部分在核定下一年度排放总量指标时扣除;逾期未完成治理任务的,将由行政主管部门责令停业关闭。

草案还加大了对机动车排污行为的控制力度,规定机动车和非道路移动机械因质量原因不能稳定达标排放的,由环保行政主管部门取消其在本市的车型目录。机动车所有者或使用人逾期未进行机动车排放污染定期检测的,每超过一个周期处五百元罚款。

北京将出台优惠措施 扶持中小企业发展

□新华社记者 朱东阳 赵仁伟

记者从北京市人大常委会获悉,根据正在起草的《北京市促进中小企业发展条例(草案)》,北京市将在创业扶持、技术创新、资金支持、用地指标、市场开拓等方面出台优惠措施,从法律上扶持和保障中小企业发展。

在24日召开的北京市第十四届人大常委会第五次会议上,北京市政府将《北京市促进中小企业发展条例(草案)》提交会议审议。为帮助中小企业开拓市场,草案规定,行政部门应安排不低于年度政府采购项目预算总额18%的份额专门面向小微企业采购,300万元以下的政府采购项目要优先预留给中小企业,在非专门面向中小企业政府采购的评审中,给予中小企业一定比例的价格扣除,以提高其竞争力。

草案提出,针对中小企业创业和发展用地不足的问题,要求

有关部门在制定和实施土地规划计划时,优先安排中小企业创业基地用地指标,鼓励利用存量国有建设用地、闲置商务楼和工厂厂房等建设中小企业创业基地,依法探索利用农村集体建设用地建设标准厂房,出租给中小企业使用。

草案规定,要深化对中小企业的资金支持力度。市和区、县政府应设立中小企业发展专项资金,并通过引导社会资本支持创业初期和成长期的中小企业发展。鼓励中小企业通过上市或发行债券等多种方式融资,明确建立贷款和担保风险补偿机制,缓解中小企业融资难的问题。同时规定,严禁行政机关及工作人员违法向中小企业收取费用、摊派财物,强制其提供赞助或捐赠或参加考核、评比、培训等,违法对中小企业实施监督检查,情节严重的将给予行政处分,构成犯罪的将依法追究刑事责任。

“走进西藏”证券期货论坛开幕 西藏多层次资本市场助力经济发展

□本报记者 靳军 拉萨报道

继4月启动“西藏自治区资本市场诚信建设年”活动后,“走进西藏证券期货论坛”7月25日在拉萨开幕。

本次论坛是由西藏证监局联合上海证券交易所、深圳证券交易所、中国金融期货交易所、上海期货交易所、郑州商品交易所及大连商品交易所,首次在西藏自治区举办的证券期货领域的专业交流平台,吸引了包括西藏自治区政府各厅(局)、各地市、43家企业代表在内的160余人参加。在开

幕仪式上,西藏自治区人民政府与沪深交易所签署了《战略合作框架协议》。

西藏自治区党委常委、自治区人民政府常务副主席丁业现致辞中表示,证券期货行业专家为西藏自治区传经送宝、传道授业、答疑解惑,将进一步增进对资本市场促进经济发展、企业规范运作和创新发展的认识,共同推进西藏资本市场健康稳定发展,促进西藏经济社会跨越式发展和长治久安。

丁业现要求充分调动资本市场各方的积极性,明确西藏资本

市场发展目标,进一步促进自治区上市公司发展,充分发挥西藏资源优势,用好用活中央赋予西藏的优惠政策,借助多层次资本市场改善西藏经济发展的资金供给环境,进一步提升西藏在全国资本市场中的地位。

西藏证监局负责人赵胜德介绍,西藏资本市场建设取得了初步成效。目前区内有10家A股上市公司和1家H股上市公司,1家证券公司。2012年底,西藏A股上市公司总市值约占西藏自治区2012年GDP的81.65%。在此次活动期间,自治区第一期期货营业部——同

信久恒期货有限责任公司拉萨营业部也将隆重开业。拟上市公司9家,其中2家企业已进入辅导阶段,资本市场发展初具规模。此外,西藏地区与四川省共建的川藏股权交易中心已经挂牌,多层次资本市场初步发展。在开幕式后,沪深交易所等六大交易所专家围绕多层次资本市场发展,结合各自领域特点,为参会代表宣讲了证券期货行业发展的政策、法律法规及发展实务。在论坛的后续活动中,六大交易所代表还将与部分企业参会代表座谈并实地调研部分西藏地方企业。

■ 记者观察

财政存量资金可为新兴产业引“活水”

□本报记者 郭力方

作为国家财税制度改革重要的一步棋,盘活存量财政资金对经济发展的意义已被深入解读。值得注意的是,这项举措对推动发展战略性新兴产业也具有深远意义。

自从七大战略性新兴产业被列为未来中国的经济重点后,这些产业近年来一直是各级财政补贴的重点关照对象。这些补贴资金大多来自每年各级财政资金的增量部分,但近两年经济增速下行,中央和地方财政资金增量也随之逐年下降,客观上制约了对战略性新兴产业的支持力度。

对于一些已初具规模但仍需财税支持撬动市场需求的产业,这种制约表现得更为明显。例如,节能环保产业属于公用事业范畴,项目收入结算对财政资金的依赖度较高,直接影响相关上市

公司的盈利能力和现金流状况。国家审计署此前公布的审计结果显示,2010年全国9个省、市共数十亿元的环保财政专项资金被滞留闲置,或被挪用于出借、股权投资等。新能源、高端装备制造等行业也曾出现类似情况。

据统计,目前国库存款余额超过3万亿元,财政专户余额超过1万亿元。盘活沉淀的存量资金,在确保教育、医疗和城镇化等涉及民生领域的同时,适度加大对战略性新兴产业的投入力度,可起到四两拨千斤的作用。

以当前由于终端需求不振而陷入发展困局的新能源产业为例,用于此领域的政府专项财政资金(以新能源电价附加补贴为主)近年来开始捉襟见肘,事实上其中的缺口年均百亿元。一个可以预见的事实是,如果能够用万亿元财政沉淀资金中的一小部分来补充这一缺口,就能激活

国家相关规划提出的数千亿元市场空间。

诚然,部分战略性新兴产业存在政府盲目投资导致产能过剩,产业发展失衡的现象。这也提醒政府决策部门,在激活存量财政资金加大对新兴产业投入力度的同时,也应科学引导资金配置,避免盲目。

具体来讲,盘活存量资金,提高资金使用效率,支持新兴产业稳步健康发展,应注意以下三方面问题:

一是存量资金释放后,应针对不同产业区别对待,制定存量财政资金重点支持的战略性新兴产业指导目录,引导地方财政多投稳投产业发展有序、且市场前景广阔的新兴产业门类。为充分调动地方政府积极性,避免盲目重复投入,对于国家重点支持的产业门类,中央财政可适度提高与地方资金的配套比例。